

ОБЗОР ПРАКТИКИ ПО ПРИМЕНЕНИЮ ПОЛОЖЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РФ, РЕГУЛИРУЮЩИХ ПРИБРЕТЕНИЕ ПРАВ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Четырнадцатым арбитражным апелляционным судом за период с начала деятельности суда, то есть с 20 сентября 2006 года, по 31 октября 2008 года рассмотрено 140 дел указанной категории, из них в 2006-2007 годах – 62 дела, в 2008 году – 78 дел. В динамике поступления жалоб по данной категории дел отмечена тенденция роста: в течение обобщаемого периода количество таких дел уве-

личилось в 2 раза (с 1,3% от дел, рассмотренных судом в 2006-2007 годах, до 2%, рассмотренных судом за 10 месяцев 2008 года).

Из поступивших жалоб 19,2% поданы на судебные акты Арбитражного суда Архангельской области, 18,4% – Арбитражного суда Вологодской области, 17,6% – Арбитражного суда Псковской области, 8% – Арбитражного суда Новгородской об-

ласти, 36,8% – Арбитражного суда Тверской области.

Анализ практики рассмотрения указанной категории дел показал, что основная группа споров связана с применением норм Земельного кодекса РФ, регулирующих приватизацию земельных участков, предоставление земельных участков для строительства, включая жилищное, а также для эксплуатации временных сооружений.

1. Применение норм земельного законодательства при предоставлении земельных участков для строительства

1.1. По делу №А66-5447/2005 суды всех инстанций признали, что при предварительном согласовании предпринимателю места размещения объекта строительства – платной стоянки автомобилей с последующим предоставлением земельного участка в аренду – органом местного самоуправления допущено нарушение пунктов 1-6 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), в частности, в заявлении предпринимателя не указано испрашиваемое право на земельный участок; выбор земельного участка произведен без учета экологических норм посредством определения вариантов размещения объекта; не проинформировано население о возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства; постановлением не утверждены акт выбора земельного участка для строительства и проект его границ. *(Определением ВАС РФ от 15.10.2008 №13041/08 отказано в пересмотре в порядке надзора постановления ФАС СЗО от 01.07.2008 по делу №А26-6352/2007, в котором содержатся аналогичные выводы.)*

1.2. По делу №А05-910/2007 при предварительном согласова-

нии обществу места размещения объекта под разработку проекта административного центра и предоставлении земельного участка под строительство этого центра суды установили наличие следующих нарушений положений статьи 31 ЗК РФ: до предварительного согласования места размещения объекта не производилось информирование населения, отсутствует акт выбора земельного участка, где компетентной комиссией согласован земельный участок под строительство 3-этажного административного центра, а не 1-этажного магазина. Акт выбора, выданный предыдущему пользователю земельного участка на строительство одного объекта, не может быть использован новым лицом при строительстве другого объекта.

1.3. По делу №А05-11491/2006 суд признал, что отсутствие заключения экологической экспертизы на стадии предварительного согласования места размещения объекта не является нарушением положений статьи 31 ЗК РФ.

На основании положений пункта 8 статьи 31 и статьи 32 ЗК РФ выбор земельного участка и принятие названного решения о предварительном согласовании места размещения объекта являются одним из этапов процедуры,

осуществляемой при выделении земельного участка для строительства. Это решение действует в течение трех лет и не влечет последствий в виде обязательного предоставления земельного участка для строительства.

Оспариваемое по делу распоряжение мэра не решает вопрос о предоставлении земельного участка непосредственно под строительство, в нем идет речь о предварительном согласовании места размещения здания торгового центра. Следовательно, экологический контроль за размещением объектов строительства в таком случае осуществляется согласно статье 37 Федерального закона от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды» на стадии утверждения проектов.

Кроме того, по смыслу пунктов 3 и 4 статьи 31 ЗК РФ информирование населения должно в любом случае производиться до предоставления земельного участка под строительство, а не до предварительного согласования места под строительство. *(Определением ВАС РФ от 26.07.2007 №8367/07 отказано в пересмотре в порядке надзора постановления ФАС СЗО от 15.05.2007 по данному делу.)*

Следует отметить, что выводы судов о применении пунктов 3 и